

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
KHU VỰC 18  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 205/2026/DS-ST  
Ngày: 17/7/2026  
“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đặng Thị Thùy Linh

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Trần Xuân Tạo;
- Ông Hồng Nguyễn Anh Chương.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 761/2025/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo định đưa vụ án ra xét xử số: 269/2026/QĐXXST-DS ngày 09 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 171/2026/QDST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bình K, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp H, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Bị đơn:** Ông Trần Văn B, sinh năm 1973; địa chỉ: Tổ A khu phố L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: Tổ H, khu phố S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là khu phố B, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Nguyên đơn có mặt, bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện ngày 05/11/2025, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà K trình bày:*

Ngày 04/8/2025 bà K và ông B có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 797,4m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 08 tọa lạc tại

phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà K đã đặt cọc cho ông B số tiền là 200.000.000 đồng vào ngày 04/8/2025. Hai bên hẹn 03 tháng sau (ngày 04/11/2025) ra công chứng.

Theo thỏa thuận bà K là người chịu trách nhiệm đi làm thủ tục giấy tờ ra công chứng. Tuy nhiên, do đất của ông B dính thủ tục thừa kế vì vợ ông B chết nên bà K làm thủ tục thừa kế cho ông B và bà K đã chuẩn bị xong thủ tục giấy tờ để ông B ký làm thừa kế, nhưng khi bà K giao toàn bộ giấy tờ thủ tục thừa kế cho ông B thì ông B không đưa lại cho bà K bộ hồ sơ này và ông B cũng trốn tránh, bỏ đi nên bà K không còn liên lạc được với ông B.

Do đó bà K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa bà K và ông B ngày 13/10/2025 (thực tế là ngày 4/8/2025). Và bà K yêu cầu ông B thanh toán lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà K rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Bà K chỉ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 4/8/2025 và yêu cầu ông B thanh toán số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bà K không có ý kiến gì khác.

*\* Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho ông Trần Văn B biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng ông B vẫn vắng mặt không có lý do.*

*\* Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tại phiên tòa bà K xin rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu của bà K là tự nguyện, phù hợp nên đình chỉ yêu cầu này. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Bình K khởi kiện ông Trần Văn B yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký giữa bà K và ông B ngày 13/10/2025 (thực tế là ngày 04/8/2025); yêu cầu ông B thanh toán số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B có nơi cư trú tại Tổ H, khu phố S, phường L, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông B đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông B.

[2] Xét về nội dung hợp đồng đặt cọc: Ngày 04/8/2025, bà K và ông B có thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 797,4m<sup>2</sup> (ONT 60m<sup>2</sup>; CLN 737,4m<sup>2</sup>) thuộc thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh), với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Cùng ngày, bà K đã giao cho ông B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và các bên thống nhất trong thời hạn 03 tháng, đến ngày 04/11/2025 sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặc dù đơn khởi kiện của nguyên đơn ghi ngày 13/10/2025, nhưng qua đối chiếu tài liệu chứng cứ thực tế có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được xác lập vào ngày 04/8/2025. Do đó, đối tượng xem xét giải quyết của vụ án là Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2025. Thỏa thuận đặt cọc được các bên tự nguyện xác lập, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại các Điều 117 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2025 và đòi lại số tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bình K, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2025, bà K có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục giấy tờ cần thiết và cùng ông B tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 tháng (đến ngày 04/11/2025). Do quyền sử dụng đất của ông B chưa được làm thủ tục khai nhận thừa kế sau khi vợ ông B chết, nên cùng ngày 04/8/2025, ông B đã lập thủ tục ủy quyền để bà K thay mặt thực hiện các thủ tục này nhằm bảo đảm việc ra công chứng đúng hạn. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cho rằng đã chuẩn bị xong hồ sơ thừa kế nhưng khi giao cho ông B ký thì ông B không thực hiện, tự ý giữ lại hồ sơ, bỏ đi khỏi nơi cư trú và cắt đứt liên lạc. Mặc dù bà K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ vật chất trực tiếp chứng minh việc đã bàn giao bộ hồ sơ thừa kế cho ông B; tuy nhiên, kết quả xác minh thông tin cư trú của Tòa án và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã thể hiện: Ông B đã tự ý bỏ đi khỏi nơi cư trú, bà K không thể liên lạc được với ông B. Xét thấy, hợp đồng đặt cọc là một giao dịch song vụ mang tính chất bảo

đảm, đòi hỏi các bên phải có nghĩa vụ thiện chí, hợp tác tích cực và duy trì liên lạc để hoàn thiện các thủ tục pháp lý tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc ông B nhận số tiền cọc lớn (200.000.000 đồng), sau đó tự ý bỏ đi, cắt đứt liên lạc, không cung cấp thông tin về địa chỉ cư trú mới, không thực hiện nghĩa vụ phối hợp làm thủ tục thừa kế để đủ điều kiện công chứng chuyển nhượng là hành vi vi phạm nghĩa vụ nghiêm trọng của bên nhận đặt cọc. Hành vi trốn tránh này của bị đơn trực tiếp dẫn đến hậu quả là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết, mục đích bảo đảm của hợp đồng đặt cọc không đạt được.

Mặt khác, trong suốt quá trình tố tụng, Tòa án đã thực hiện đầy đủ và hợp lệ thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng nhưng ông Trần Văn B vẫn cố tình vắng mặt không có lý do, không có văn bản trình bày ý kiến phản bác hay cung cấp tài liệu, chứng cứ để tự bảo vệ quyền lợi của mình. Từ những phân tích trên, việc ông B vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp tác, trốn tránh thực hiện hợp đồng là căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2025 do bên nhận đặt cọc vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng đặt cọc bị tuyên hủy bỏ và không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông B hiện đang quản lý số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà K nên cần buộc ông B có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa bà K xin rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, xét thấy việc rút yêu cầu của bà K là tự nguyện, phù hợp nên đình chỉ.

[5] Về án phí: Bị đơn ông B phải chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng và số tiền phải thanh toán cho bà K.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, khoản 1 Điều 217, 218, 244, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 328, 357, 423, 427, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Thị Bình K đối với ông Trần Văn B.

Hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 04/8/2025 ký giữa bà Nguyễn Thị Bình K và ông Trần Văn B (đề ngày ngày 13/10/2025), đối với thửa đất số 2200, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại phường M, thành phố B, tỉnh Bình Dương (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Buộc ông Trần Văn B thanh toán cho bà Nguyễn Thị Bình K số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bình K đối với ông Trần Văn B về phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông B chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng).
- H lại cho bà Nguyễn Thị Bình K số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) tạm ứng án phí mà bà K đã nộp theo Biên lai thu số 0038846 ngày 17/11/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

**Nơi nhận:**

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18
- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Thị Thùy Linh**